

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
lundi 12 avril 2021**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>		
<b>QUORUM : 9</b>		
<b>PRESENTS</b>	<b>REPRESENTES</b>	<b>ABSENTS</b>
15	0	1
<b>OBJET DE LA DECISION</b>		
<p><b>N° 2 1 / 1 7 9</b></p> <p><b>CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL TOUR BLANCHE A TOULON - AUTORISATION DE SIGNATURE</b></p>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI,  
M. Robert BENEVENTI,  
Mme Nathalie BICAIS,  
M. Robert CAVANNA, M.  
Yannick CHENEVARD,  
M. Jean-Pierre COLIN,  
M. Hubert FALCO, M.  
Jean-Pierre GIRAN, M.  
Arnaud LATIL, M. Jean-  
Louis MASSON, M. Ange  
MUSSO, M. Francis ROUX,  
M. Christian SIMON, M.  
Hervé STASSINOS, M.  
Jean-Sébastien VIALATTE

**ABSENTS :**

M. Gilles VINCENT

## DECISION METROPOLITAINE

N° 2 1 / 1 7 9

**BUREAU DU 12 avril 2021**

**OBJET : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL  
TOUR BLANCHE A TOULON - AUTORISATION DE  
SIGNATURE**

**LE BUREAU METROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 332-11-3 et  
L 332-11-4,

**VU** la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la  
lutte contre l'exclusion, notamment son article 43,

**VU** la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à  
l'urbanisme rénové,

**VU** la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement,  
de l'aménagement et du numérique,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°20/07/4 du 15 juillet 2020 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Toulon en date du 27 juillet 2012, ses mises à jour et modifications successives,

**VU** le plan de périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) ci-annexé,

**VU** le projet de convention de PUP (PUP) ci-annexé,

**CONSIDERANT** que l'opération immobilière dite « Tour Blanche » porte sur la réhabilitation d'un bâtiment existant à usage de résidence hôtelière avec changement de destination partiel, sise boulevard Amiral de Vence à Toulon dont le périmètre opérationnel recouvre les parcelles cadastrées section AM n°67, n°68, n°69 et n°70,

**CONSIDERANT** que ce projet maintiendra la résidence hôtelière existante, constituée de 37 hébergements, sise dans le bâtiment sud, et accueillera 34 logements collectifs dans le bâtiment nord après que ce dernier ait fait l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation,

**CONSIDERANT** qu'au sud du bâtiment existant, trois niveaux de stationnements complètement enterrés seront réalisés et le parking aérien côté est, contenant une vingtaine de places, sera conservé,

**CONSIDERANT** que pour la réalisation de cette opération immobilière, il apparaît nécessaire de procéder à la réalisation des équipements publics, dont la maîtrise d'ouvrage incombe au titre de ses compétences, à la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**CONSIDERANT** que le Code de l'Urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que, dans un contexte de maîtrise foncière privée, le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L 332-11-3 et suivants, s'est imposé comme l'outil de financement à retenir,

**CONSIDERANT** que la présente délibération a pour objet d'approuver la convention de PUP avec la Société SCCV TOULON VISTA,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par le projet de réhabilitation de l'hôtel Tour Blanche à Toulon conformément au périmètre du PUP ci-annexé,

**CONSIDERANT** que le programme des équipements publics à réaliser comprend les frais d'études et les travaux suivants :

- études d'établissement des plans projet et de localisation des ouvrages enterrés par Géoradar pour un montant estimatif HT de 5 060,00 €,
- travaux de renouvellement et de dimensionnement de la canalisation d'eau potable (AEP) pour la mise en conformité de la défense extérieure contre l'incendie (DECI), pour un montant estimatif HT de 79 559,22 €,
- travaux sur le réseau des eaux pluviales (EP) pour un montant estimatif HT de 58 409,45 €,
- extension du réseau de distribution d'électricité pour un montant estimatif HT de 12 300,69 €,
- et réfection de la voirie pour un montant estimatif HT de 68 775,73 €,

**CONSIDERANT** que le coût total prévisionnel des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est estimé à deux cent vingt-quatre mille cent cinq euros et 09 centimes (224 105,09 € HT), conformément au tableau de répartition financière ci-annexé,

**CONSIDERANT** que, pour rappel, les équipements existants déjà, entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre du présent PUP,

**CONSIDERANT** que la participation, de la SCCV TOULON VISTA aux financements des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du projet immobilier effectué dans le périmètre fixé par la convention annexée s'élève à 139 138,62 € nets de taxes :

- 90 % pour les études d'établissement des plans projet et de localisation des ouvrages enterrés par géoradar,
- 90 % pour les travaux de renouvellement et de dimensionnement de la canalisation d'eau potable (AEP) pour la mise en conformité de la défense extérieure contre l'incendie (DECI),
- 30 % pour les travaux sur le réseau des eaux pluviales (EP),
- 90 % pour l'extension du réseau de distribution d'électricité,
- et 50 % pour la réfection de la voirie,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'APPROUVER** le projet de convention de projet urbain partenarial entre la SCCV TOULON VISTA et la Métropole Toulon Provence Méditerranée annexé (annexe n°2), en vue de financer les équipements publics nécessaires pour l'opération de réhabilitation « Tour Blanche » à Toulon.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** le Président à signer la convention de PUP avec la SCCV TOULON VISTA, ayant son siège 132 rue Le Corbusier, BP 50024, à La Garde (83130), ci-annexée, ainsi que tous les actes et pièces nécessaires à son exécution.

### **ARTICLE 3**

**D'APPROUVER** le périmètre du projet urbain partenarial « Tour Blanche » tel qu'annexé et **DE DIRE** que le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

#### **ARTICLE 4**

**D'ADOPTER** les modalités de répartition du coût des équipements publics entre le futur opérateur et la Métropole selon les modalités précédemment exposées.

#### **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que le coût prévisionnel hors taxes des équipements publics, financés dans le cadre du PUP s'élève à 224 105,09 €.

#### **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que les recettes prévisionnelles du PUP sont estimées à 139 138,62 euros nets de taxes.

#### **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que la part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention sera exonérée pendant 10 ans.

#### **ARTICLE 8**

**DE DIRE** que les dépenses liées aux travaux à réaliser par la Métropole seront inscrits pour l'exercice 2021 et suivants :

- Au budget annexe DSP EAU pour la partie des travaux de renouvellement et dimensionnement de la canalisation AEP qui seront effectués pour la mise en conformité de la D&CI prévue à hauteur de 79 559,22 € HT soit 95 471,06 € TTC,
- Au budget principal pour les études d'établissement des plans projet et de localisation des ouvrages enterrés par géoradar, les travaux sur le réseau des eaux pluviales, l'extension du réseau d'électricité et la réfection de la voirie prévus à hauteur de 144 545,87 € HT soit 173 455,05 € TTC, sur l'opération 40005.

#### **ARTICLE 9**

**DE DIRE** que la participation financière versée par la SCCV TOULON VISTA prévue à hauteur de 139 138,62 euros nets de taxes sera affectée comme suit :

- Sur le budget principal, opération 40005, à hauteur de 67 535,32 €,
- Sur le budget annexe DSP Eau, à hauteur de 71 603,30 €.

## **ARTICLE 10**

**DE DIRE** que les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

## **ARTICLE 11**

**DE DIRE** que la présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme et fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole et en mairie de Toulon pendant un mois.

Un avis de mention de la signature du PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché au siège de la Métropole et en mairie de Toulon pendant un mois. Cet avis devra être publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales et annexé au PLU selon l'article R. 151-52-13° et R. 153-18 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 12 avril 2021

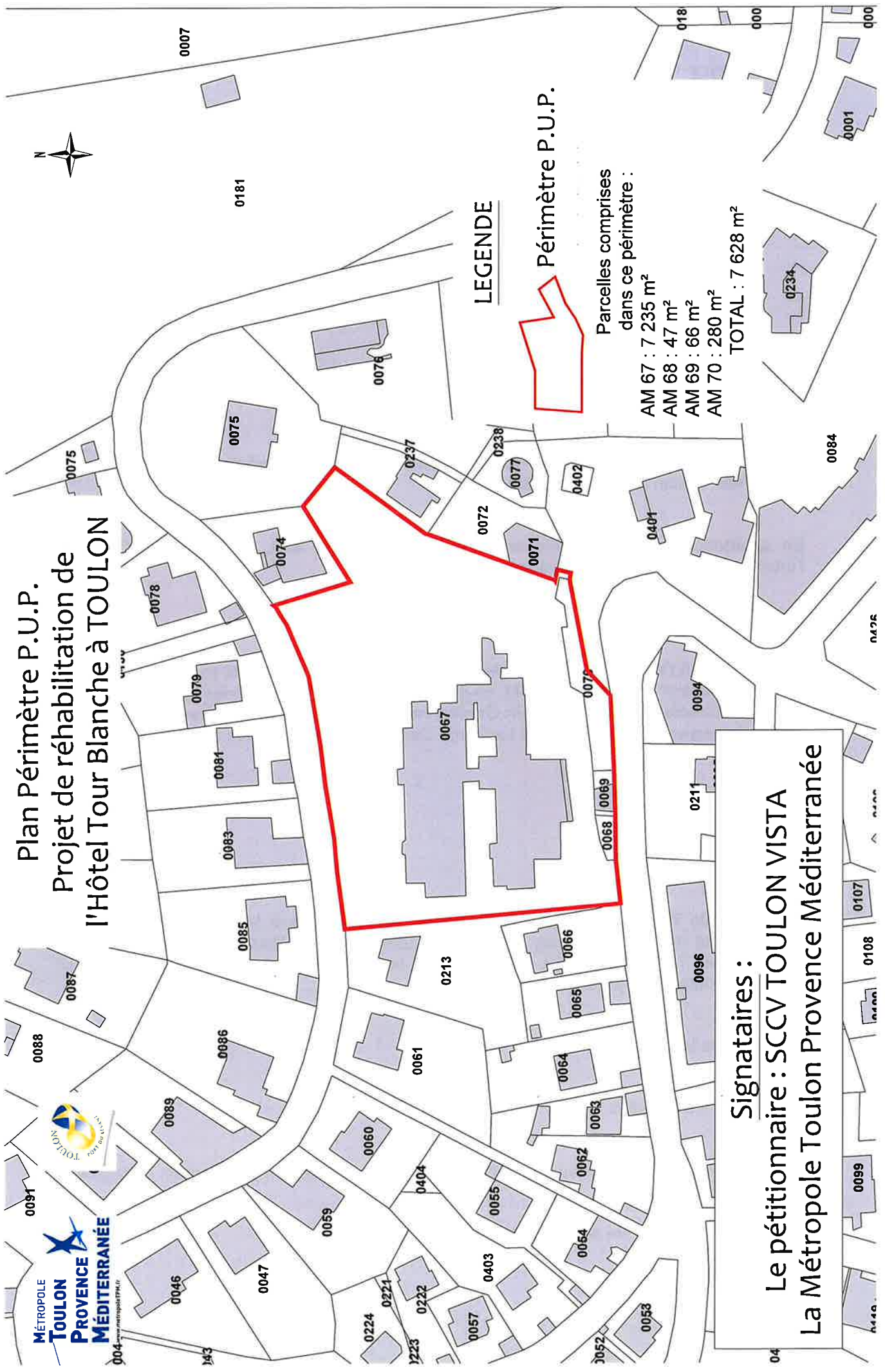
Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre



POUR : 15  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

# Plan Périmètre P.U.P. Projet de réhabilitation de l'Hôtel Tour Blanche à TOULON



## LEGENDE



Périmètre P.U.P.

Parcelles comprises  
dans ce périmètre :  
AM 67 : 7 235 m<sup>2</sup>  
AM 68 : 47 m<sup>2</sup>  
AM 69 : 66 m<sup>2</sup>  
AM 70 : 280 m<sup>2</sup>

TOTAL : 7 628 m<sup>2</sup>

**Signataires :**  
Le pétitionnaire : SCCV TOULON VISTA  
La Métropole Toulon Provence Méditerranée

## Projet Urbain Partenarial (PUP)

### « Tour Blanche »

Convention prise en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

**VU** le décret n° 2017.1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole dénommée Toulon Provence Méditerranée,

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE

**La SCCV TOULON VISTA**, représentée par Monsieur Xavier VERGOIN en sa qualité de Directeur Général de la SA ASPROM, co-gérante, et par Monsieur Charles IGNATOFF en sa qualité de Directeur Général de la SA Gardéenne d'Economie Mixte, co-gérante, sise 132, rue Le Corbusier, BP 50024, 83951 La Garde Cedex, tous deux dûment habilités,

Ci-après « la Société »

ET

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée**, représentée par Monsieur Hubert FALCO en sa qualité de Président, sise Hôtel de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON cedex 9, dûment habilité par délibération du Conseil Métropolitain n° 20/07/4 en date du 15 juillet 2020,

Ci-après « la Métropole »

**Ensemble**, « les Parties ».

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

## PREAMBULE

### **Description et situation géographique de l'opération de constructions**

La Société entend réaliser un projet de réhabilitation, sans création d'emprise au sol supplémentaire, d'un bâtiment existant à usage de résidence hôtelière.

Cette opération de réhabilitation de l'hôtel Tour Blanche est située Boulevard Amiral Vence à Toulon sur les parcelles cadastrées section AM n° 67, 68, 69 et 70, composant un ensemble de 7628 m<sup>2</sup>.

Ce projet maintiendra la résidence hôtelière existante, constituée de 37 hébergements, dans le bâtiment Sud, et accueillera 34 logements collectifs dans le bâtiment Nord après que ce dernier ait fait l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation.

Au Sud du bâtiment existant, trois niveaux de stationnements complètement enterrés seront réalisés et le parking aérien côté Est, contenant une vingtaine de places, sera conservé.

### **Contexte de l'opération de construction**

La Société réalisera dans le périmètre de son autorisation d'urbanisme les équipements propres à l'opération au sens de l'article 332-15 du Code de l'urbanisme.

La réalisation de cette opération de réhabilitation induit des travaux d'équipements publics rendus nécessaires à la satisfaction des futurs usagers ou habitants.

Les Parties se sont rapprochées et ont considéré que ces travaux d'équipements publics ne pouvaient s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique mais qu'ils devaient être en tout ou partie financés par la Société dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le fondement des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

#### **• Article 1 - Objet**

La présente convention de PUP conclue entre les Parties, sur le fondement des articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme, a pour objet de définir les équipements publics à réaliser par la Métropole, leurs montants et les modalités de participation de la Société, rendus nécessaires par le projet « Tour Blanche » concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants, que sont :

- Les études d'établissement des plans projet et de localisation des ouvrages enterrés par géoradar,
- les travaux pour le renouvellement et le dimensionnement de la canalisation d'eau potable(AEP) pour la mise en conformité de la défense extérieure contre l'incendie (DECI),
- les travaux sur le réseau des eaux pluviales (EP),
- l'extension du réseau de distribution d'électricité,
- et la réfection de la voirie,

tels que définis à l'article 3 ci-après.

- **Article 2 - Périmètre**

La présente convention s'applique aux constructions réalisées dans le périmètre figurant au plan joint en annexe, parcelles cadastrées section AM n° 67, n° 68, n° 69 et n° 70.

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de Toulon en application des articles R 151-52-13° et R 153-18 du Code de l'urbanisme.

- **Article 3 – Coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération immobilière**

La Métropole s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont indiqués ci-après :

**Coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération immobilière Tour Blanche à Toulon**

Nature travaux	Montant total en € HT
Etudes pour établissement plans projet et localisation des ouvrages enterrés par géoradar	5 060,00 €
Renouvellement et dimensionnement de la canalisation AEP pour la mise en conformité de la DECI	79 559,22 €
Travaux sur le réseau des eaux pluviales	58 409,45 €
Extension du réseau de distribution d'électricité	12 300,69 €
Réfection de la voirie	68 775,73 €
<b>TOTAL</b>	<b>224 105,09 €</b>

*Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.*

- **Article 4 – Délai de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel**

La Métropole s'engage à démarrer les travaux de réalisation des équipements publics prévus à l'article 1, dans les douze (12) mois au plus tard suivant la date de la Déclaration d'Ouverture de Chantier de la Société (DOC) ; il est à noter que les travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité sont déclenchés par le pétitionnaire lorsque celui-ci fait sa demande de raccordement auprès d'ENEDIS.

Les parties sont convenues de se revoir dans les six (6) mois (permis de construire devenu définitif) suivant la date de signature des présentes afin de convenir du calendrier de réalisation échelonné des différents travaux d'équipements visés à l'article 1 et de leurs dates d'achèvements respectifs dans le respect du délai maximal fixé ci-dessus.

Il est précisé que la Société sera conviée aux réunions techniques préalables aux travaux ainsi que pendant la réalisation des travaux. De plus, il est convenu que pendant les études, toutes les solutions techniquement envisageables seront étudiées dans le but de diminuer le coût des travaux (notamment le revêtement de la voirie, tranchées communes et autres optimisations).

- **Article 5 – Montant de la participation financière dû par la Société**

La Société s'engage à verser à la Métropole la fraction du coût nécessaire.

Cette fraction est fixée à :

- 90 % du montant HT du coût total des études d'établissement de plans projet et de localisation des ouvrages enterrés par géoradar,
- 90 % du montant HT du coût total des prestations pour le réseau d'eau potable et de défense incendie ;
- 30 % du montant HT du coût total des prestations pour le réseau des eaux pluviales ;
- 90 % du montant HT du coût total pour l'extension du réseau de distribution d'électricité ;
- 50 % du montant HT du coût total des prestations voirie ;

**En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société s'élève à 139 138,62 € HT (cent trente-neuf mille cent trente-huit euros et 62 centimes).**

Les parties conviennent que le montant de la participation mentionnée ci-dessus pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5 % du montant de la participation. Au-delà ou en deçà de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné à l'article 10.

- **Article 6 – Modalités de paiement de la participation financière**

En exécution d'un titre de recettes, la Société s'engage à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En deux (2) versements :

- le premier versement, correspondant à 50 % du montant total, interviendra 6 mois après la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur,
- le solde, correspondant à 50 % du montant, interviendra 6 mois après la réception des travaux de réseaux incombant à la Métropole hors réseau de distribution d'électricité,

L'éventuel réajustement financier serait versé au décompte général et définitif.

- **Article 7 – Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'Article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 8 - Abandon de l'opération de construction**

Dans le cas d'un abandon de cette opération de construction, il est défini ce qui suit :

- La Société pourra demander décharge de la participation si elle justifie qu'elle n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- Les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- Pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de la Société déjà payé ne peut être réclamé. De plus la Société devra s'acquitter de sa participation permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 1 n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la Société.

Cette disposition ne s'applique pas si la Société n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 6, dans les délais prévus à l'article 6.

- **Article 9 – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole compétente et en mairie de Toulon.

- **Article 10 - Avenant**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président dûment autorisé par le Conseil de la Métropole et par le représentant légal de la SCCV TOULON VISTA.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par l'opérateur.

Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées sans conclusion d'avenants.

- **Article 11 – Litige**

Tout différent relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties. A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif, de Toulon, compétent.

- **Article 12 – Affichage et caractère exécutoire**

La présente convention est exécutoire à compter de l’affichage de la mention de sa signature au siège de la Métropole compétente et en mairie de Toulon.

Fait à XXXXXX, le XXXXXX

En XX exemplaires originaux.

<p>Pour la Société, Les représentants,</p> <p>Monsieur Xavier VERGOIN,</p>  <p>Monsieur Charles IGNATOFF,</p>	<p>Pour la Métropole Le Président,</p> <p>Monsieur Hubert FALCO,</p>
---	--

**Tableau de synthèse de répartition financière**  
PUP Tour Blanche - Toulon

Nature travaux	Montant total en € HT	Part SCCV TOULON VISTA		Part TPM	
		%	montant € HT	%	montant € HT
Etudes pour établissement plans projet et localisation des ouvrages enterrés par géoradar	5 060,00 €	90,00%	4 554,00 €	10,00%	506,00 €
Renouvellement et dimensionnement de la canalisation AEP pour la mise en conformité de la DECI	79 559,22 €	90,00%	71 603,30 €	10,00%	7 955,92 €
Travaux sur le réseau des eaux pluviales	58 409,45 €	30,00%	17 522,84 €	70,00%	40 886,62 €
Extension du réseau de distribution d'électricité	12 300,69 €	90,00%	11 070,62 €	10,00%	1 230,07 €
Réfection de la voirie	68 775,73 €	50,00%	34 387,87 €	50,00%	34 387,87 €
<b>TOTAL</b>	<b>224 105,09 €</b>		<b>139 138,62 €</b>		<b>84 966,47 €</b>